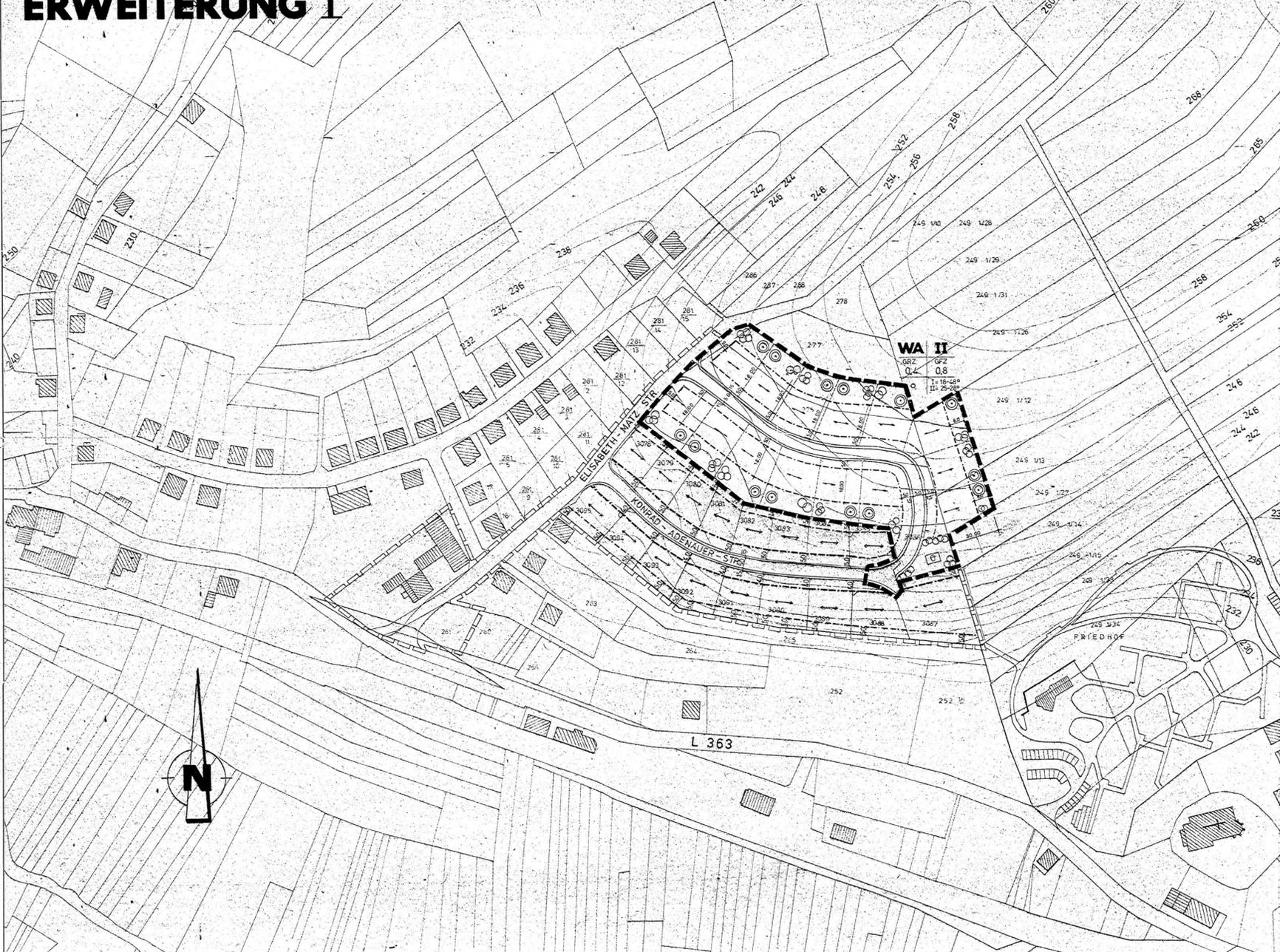


# GEMEINDE NIEDERMOHR

## BEBAUUNGSPLAN: „AUF DEM MATSCHBERG“

### ÄNDERUNG II M = 1:1000

#### ERWEITERUNG I



## PLANZEICHEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAU NVO
- BESTEHENDE HAUPTGEBAUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- HAUPTFÜRSTRICHUNG

### MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BAU NVO
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 20 BAU NVO
- II 2 GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

### BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZEN
- HÖHENLINIEN MIT ANGABEN DER HÖHEN ÜBER NN

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN

### GRÜNFLÄCHEN, GRÜNORDNUNG

- KINDERSPIELPLATZ
- PRIVATE UND ÖFFENTLICHE ANPFLANZUNG  
- ZB BAUM - HOCHSTAMME Ø 14 - 16 CM
- 1 BAUM 1 ORDNUNG - AHORN ODER EICHE - ZWINGEND VORGESIEHEN PRO GRUNDSTÜCK
- STANDORT FREIGESTELLT
- PFLANZUNGSHÖHE: HOCHSTAMM Ø 20 - 25 CM

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- DACHNEIGUNG BEI 2 GESCHOSSEN 25-28°  
BEI 1 GESCHOSS 18-28°

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 RECHTSGRUNDLAGE IST:
  - A) BUNDESBAUGESSETZ (BBAUG) VOM 23. JUNI 1960 (BGBl. I, S. 341) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. AUGUST 1976 (BGBl. S. 2256), GEMÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVERFAHREN IM STÄDTBAURECHT VOM 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949).
  - B) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 15. SEPTEMBER 1977 EINSCHL. DER FASSUNGEN VOM 26. JUNI 1962 UND VOM NOVEMBER 1968.
  - C) LANDESBBAUORDNUNG (LBAU) FÜR RHEINLAND-PFALZ VOM 27. FEBRUAR 1974 IN DER NEUESTEN FASSUNG.
  - D) LANDESPFLANZGESETZ (LpFG) IN DER FASSUNG VOM 5. FEBRUAR 1979 (GVBl. S. 53, BS 213-1).
- 1.1 BAULICHE NUTZUNG
  - 1.1.0 GELTUNGSBEREICH  
DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „AUF DEM MATSCHBERG“ - ÄNDERUNG II MIT ERWEITERUNG I - BEINHÄLTET:  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO (IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977). (BGBl. I S. 1763).
  - 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
§§ 1 - 15 BAUNVO (§§ 16 - 29 BAUNVO)  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET GRZ - 0,4 GFZ - 0,8  
AUF JEDEM GRUNDSTÜCK IST NUR EIN WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUMFÄHIGEN ZUGELASSEN.
  - 1.1.2 AUSNAHMEN  
AUSNAHMEN SIND GEM. § 1 ABS. (5) BAUNVO NICHT ZUGELASSEN.
  - 1.1.3 DIE IM BEBAUUNGSPLAN ANGEGBENE GESCHOSSZAHL GILT ALS HÖCHSTGRENZE.
  - 1.1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG)  
DIE FESTPFLICHTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST ENTSPRECHEND DER EINZEICHNUNG IM BEBAUUNGSPLAN ANZUORDNEN.
  - 1.1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (23 BAUNVO)  
DIE ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE SIND DURCH BAUGRENZEN FESTGELEGT.  
DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST NUR IM RAHMEN DIESER BAUGRENZEN MÖGLICH.
  - 1.1.6 HÖHENSTELLUNG DER GEBÄUDE  
1.1.6.1 DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBOGENS WIRD MIT MAXIMAL 0,5 m ÜBER DEM NIVEAU DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSPFLÄCHE IM BEREICH DER GARAGENFUHRUNG/HAUSEINGANG FESTGESETZT.  
1.1.6.2 BEI EINSCHNITT DES ERDGESCHOSSS IN DAS NATÜRLICHE GELÄNDE DARF ABHÄNGIG VON 1.1.6.1 AN DER HANGSEITIG GEMESSENEN GEBÄUDEFLUCHT DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBOGENS MAX. 0,40 m ÜBER DEM VORHANDENEN NATÜRLICHEN GELÄNDE ANGELEGT WERDEN. ZUGELASSEN IST AUCH DIE ANORDNUNG VERSETZTER GESCHOSSE.  
NACHRICHTLICH:  
VOR BAUBEGINN SIND DIE HÖHEN GEM. 1.1.6.1 - 1.1.6.3 MIT DER VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.
  - 1.1.7 NEBENANLAGEN  
NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO SIND NUR INNERHALB DER VORDEREN UND HINTEREN BAUGRENZEN ZUGELASSEN.  
AUF DEN NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN DÜRFEN NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO NICHT ERRICHTET WERDEN.  
DAS GLEICHE GILT FÜR BAUANLAGEN SOWEIT SIE IM BAUMWICH UND IN DEN ABSTANDSPFLÄCHEN ZUGELASSEN WERDEN KÖNNEN; Z.B. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE.
  - 1.1.8 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BBAUG)  
AUF JEDEM BAUGRUNDSTÜCK SIND SO VIELE STELLPLÄTZE ODER GARAGEN ANZUORDNEN WIE DORT KRAFTFAHRZEUGE GEHALTEN WERDEN.  
UNABHÄNGIG DAVON IST FÜR JEDE WOHNUMFÄHIGEN BESUCHERPLATZ ZU SCHAFFEN. VOR DEN GARAGEN MUSS EIN SPAURUM VON MINDESTENS 5 m LÄNGE LIEGEN UND DARF ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSPFLÄCHE HIN NICHT EINGEFRIERT SEIN.
  - 1.1.9 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND § 22 BAUNVO)  
ALS BAUWEISE IST "OFFENE BAUWEISE" VORGESCHRIEBEN (§ 22 BAUNVO). ES SIND EINZEL- UND DOPPELHAUSER, HAUSGRUPPEN VERSCHIEDENER ART UND REIHENHAUSER MIT EINER EINZELLÄNGE VON 25 m (MAX. 3 REIHENHAUSEINHEITEN) ZUGELASSIG.
  - 1.1.10 DIE NACH DER LBAU GEFORDERTE KUNDERSPIELPLÄTZE SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZUGELASSIG.
  - 1.2 ABRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN  
ABRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN BIS MAX. 0,80 m, DIE ZUR ÜBERWINDUNG VON HÖHENDIFFERENZEN BEIM BAU VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN ERFORDERLICH SIND, MÜSSEN VON ANRECHENBAREN GEMEINDEEIGENTUMERN UND SIEHEM RECHTSNACHFOLGER AUF SIEHEM GRUNDSTÜCK GEBÜHRT WERDEN.
  - 1.3 DIE GRUNDSTÜCKE HABEN SICH MIT IHREN GRÜNANLAGEN UND GÄRTNERISCHEN ANLAGEN DEM LANDSCHAFTSBILD ANZUPASSEN.
  - 1.3.1 ALS BAUMPFLANZUNG 1. ORDNUNG Z.B. EICHE, BUCHE ODER AUCH EIN OBSTBAUM.  
PFLANZHÖHE: HOCHSTAMM Ø 20 - 25 CM.
  - 1.4 AUSNAHMEN GEM. § 31 ABS. 1 BBAUG SIND ZUGELASSIG.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BBAUG UND § 124 LBO)

- 2.1 DACHFORMEN
  - 2.1.1 ALLGEMEIN  
DACHNEIGUNGEN ENTSPRECHEND DEN EINTRÄGEN IM PLAN. SIE SIND ALS "MINDEST- UND HÖCHSTWERT" FESTGESETZT.  
HIERBEI GILT:  
2.1.1.1 BEI BAULICHEN ANLAGEN MIT 2 VOLLGESCHOSSEN - S. ZIFF. 1.1.3 - (HÖCHSTMASS DER SENKRECHTEN WANDFLÄCHEN - ODER HÖCHSTGESCHOSS BIS UNTERKANTE FUSSPFEDE ODER GESIMS VON 5,80 m). DARF DIE DACHNEIGUNG HÖCHSTENS 28° BETRAGEN.  
EIN AUSBAU DES DACHRAUMES IST IN DIESEN FÄLLEN NICHT ZULÄSSIG.  
2.1.1.2 BEI BAULICHEN ANLAGEN MIT EINEM VOLLGESCHOSS UND AUSGEBAUTEM ODER AUSBAUBAREM DACHGESCHOSS - ALS VOLLGESCHOSS DARF DIE DACHNEIGUNG BIS MAX. 48° BETRAGEN. DAS AUSGEBAUTE DACHGESCHOSS WIRD HIER ALS VOLLGESCHOSS ANGERECHNET.  
2.1.1.3 FÜR DIE ANREICHNUNG DES SOCKELGESCHOSSS GILT ZIFF. 1.1.3  
2.1.2 KNIESTÜCKE  
KNIESTÜCKE SIND NUR BEI BAULICHEN ANLAGEN MIT EINEM VOLLGESCHOSS UND AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS (ZIFF. 2.1.1.2) ZULÄSSIG.  
SIE SIND BIS 0,80 m HÖHE, GEMESSEN VON DER LETZTEN DECKE BIS ZUR SATTELSCHEWELLE ZULÄSSIG.  
2.1.3 DACHAUFBAUTEN  
DACHAUFBAUTEN SIND NUR BEI BAULICHEN ANLAGEN MIT EINEM VOLLGESCHOSS UND AUSGEBAUTEM ODER AUSBAUBAREM DACHGESCHOSS ZULÄSSIG.  
2.1.4 GARAGEN  
NICHT IN DAS WOHNHÄUS EINGEBAUTE GARAGEN SIND BEI GRENZSTELLUNG WIE NEBENSTEHENDE SKIZZE ANZUFÜHREN.  
ANSONSTEN IST DIE DACHNEIGUNG DEM BESTEHENDEN GEBÄUDE ANZUGLEICHEN.  
2.1.5 AUSSENANPFLÄNZEN  
EINE VERLEIDUNG VON TEILFLÄCHEN MITTELS ASBESTEMENTSCHINDELN (DUNKEL), SOWIE HOLZ, IST ZULÄSSIG.  
2.2 EINFRINDUNGEN  
2.2.1 GRUNDSTÜCKSEINFRINDUNGEN ENTLANG DER STRASSENBEREICHUNGSLINIE UND AUF DEN STRASSENSEITIGEN SEITLICHEN GRENZEN (ZWISCHEN STRASSENBEREICHUNGSLINIE UND VORDERER BAULINIE/BAUGRENZE) SIND ZUGELASSIG.  
2.2.2 WENN ABGRENZUNGEN ZWISCHEN DEN VORDEREN UND HINTEREN NICHT BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSTEILEN VORGESEHEN SIND, SO HABEN SIE ZWISCHEN DEN BEMERKBAAREN BAUKÖRPERN ZU ERFOLGEN. SIE SIND ALS HOLZ- ODER STAHLGÄNNE AUSZUFÜHREN. SIE DÜRFEN EINSCHLIEßLICH EINEM FESTEN SOCKEL BIS ZU 0,40 m NICHT HÖHER ALS 1,10 m SEIN.  
ANSTELLE DER HOLZ- UND STAHLGÄNNE KÖNNEN AUCH DICHTWACHSENDE WINTERHARTE HECKEN MIT INNENLIEGENDEM SPANNDRAMT AUSGEFÜHRT WERDEN.  
2.2.3 ZUR ÜBERBRÜCKUNG VON GELÄNDEUNTERSCHIEDEN BIS ZU 70 cm HÖHE, KÖNNEN STÜTZMÄUREN AUS BETON MIT AUSGERÄCHNEIN, ODER STRUKTURIERTEN SICHTFLÄCHEN GESTÄTTET WERDEN.  
2.2.4 IN DEN, BZW. AN DEN VORGARTENBEREICHEN SIND ALS SICHTSCHUTZ ZUR WAHRUNG DES WOHNFRIEDENS FOLGENDE:
    1. - MÄUREN
    - HOLZLÄNDELN (VERTIKAL/HORIZONTAL)
    - HECKEN IN VERBINDUNG MIT EINZELBÄUMEN UND
    - KOMBINATIONEN AUS DEM O. A.
    2. DIE MAX. HÖHE DER O. A. SICHTSCHUTZELEMENTE (AUSSCHLIEßLICH EINZELBÄUME) DARF BIS 1,30 m ÜBER DEM NATÜRLICHEN GELÄNDEANFANG BETRAGEN.
    3. DIE LÄNGE DES SICHTSCHUTTES DARF MAXIMAL 3/4 DER UM 5,00 m VERMINDERTEN GRUNDSTÜCKSBREITE BETRAGEN.
    4. DER SICHTSCHUTZ DARF AUCH AUF DER VORDEREN GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN.  
FÜR DIE PARALLELE LÄNGE ODER AUF DER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VERLAUFENDE SICHTSCHUTZMASSNÄHMEN GILT DAS ENTSPRECHENDE DER PUNKTE 1, 2, 3.
1. DER BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM MATSCHBERG" WURDE 1968 AUFGESTELLT. ZWISCHENZEITLICH WURDE AUS GRÜNDEN DER ANPASSUNG AN DEN BEDARF DIE ÄNDERUNG I IM JANUAR 1974/77 ERFORDERLICH.  
DIE ÖRTLICHEN VERHÄLTNISSEN UND DIE NOTWENDIGKEIT DER FORTSCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM RAHMEN DER EINGELEGTEN VERFAHREN MACHEN ES NOTWENDIG DAS URSPRÜNGLICHE PRINZIP DER ERSCHLIESSUNG WENDIGMAßER - IN EINE KINNEVERBINDUNG UMZUWANDELN UND DEN EINSCHNITT DER GRUNDSTÜCKE ZU VERGRÖßERN.  
HIERDURCH IST AUCH EINE GERINGFÜGIGE ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH NORDEN UND OSTEN ERFORDERLICH.  
DIE ORTSGEMEINDE NIEDERMOHR GEHÖRT ZU DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN-MISENBACH.  
DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES IST IM (Z.ZT. IN BEARBEITUNG BEI INDLICHEN) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE AUSGEWIESEN, WOBEI DIE ORTSGEMEINDE NIEDERMOHR UNTER DIE EINSTUFUNG DER TENDENZIELL STEIGENDEN GEMEINDEN EINSTUFEN IST.  
FÜR DIE WAHL DES GEBIETES SIND FOLGENDE GRÜNDE MASSGEBEND:  
a) DAS ORTSGEBIET WIRD ORGANISCH ERWEITERT UND ABGERUNDET.  
b) SCHLIESSUNG EINES RANDBEREICHES UND EINSETZUNG IN DEN BAULICHEN EINFLUSSBEREICH DES ORTES.  
c) DAS NACH NORDOST ANSTIEGEND GELÄNDE UNTERSTÜTZT DIE GEBÜDEMÄSSIGE ANORDNUNG. ES ERGIBT SICH HIERMIT FAST AUSSCHLIEßLICH

### 2. C) LICH FÜR ALLE WOHNUMFÄHIGEN GANZTRÄGIGE BESONNUNG UND GUTE AUSSICHTSMÖGLICHKEIT.

- 4) DIE ANSCHLIESSUNG AN DIE JEZIGE ELISABETH-MATZ-STRASSE UND RINGBILDUNG MIT DER KONRAD-ADENAUER-STRASSE ERGIBT EIN OPTIMALES ERSCHLIESSUNGSKONZEPT.  
DIE ERSCHLIESSUNG MIT ENT- UND VERSORGUNGSLEITUNG IST GUT MÖGLICH.
- DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES UMFASST CA. 1,44 HA UND WIRT IN ETWA FOLGENDE BAUVORHABEN ABS:  
EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSER CA. 28 WE.  
FÜR DEN GEMEBINBEDARF IST 1 KINDERSPIELPLATZ VORGESEHEN.  
DIE ÖRNUNG DES GRUND UND BODENS IST DURCH ERREICH DER GEMEINDE VORGESIEHEN - DANN FREIWILLIGE UMGEBUNG UND SUBTEILUNG AN BAUKLILICHE.  
DIE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN BELAUFEN SICH AUF 300.000,- DM.  
DER ANTEIL DER GEMEINDE BETRÄGT NACH DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN SATZUNG 10 %. DIE DABEI ENTSTEHENDEN KOSTEN SIND FINANZIELL.

## RECHTSETZUNGSVERFAHREN

1. DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM ORTSGEMEINDERAT IN DER SITZUNG AM 08.09.1972 BESCHLOSSEN.  
(§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 BBAUG.)
2. DIE BÜRGERBETRIEILUNG ERFOLGTE AM 04.03.1981.  
(§ 2 a Abs. 1, 2 BBAUG.)
3. DER ORTSGEMEINDERAT HAT DEN ENTWURF DIESER BEBAUUNGSPLANES IN DER SITZUNG AM ..... ANGENOMMEN.
4. DER ORTSGEMEINDERAT HAT DEN ENTWURF DIESER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IN DER SITZUNG AM 16.07.1982 ANGENOMMEN.
5. DIE ORTSLICHE BEKANNTMACHUNG ZUR AUSLEGUNG DIESER PLANES ERFOLGTE AM 23.7.1982.  
(§ 2 a Abs. 6 BBAUG.)  
DER PLANSTABUR LAG IN DER ZEIT VOM 2.8.1982 BIS 9.9.1982 ÖFFENTLICH AUS.  
WÄHREND DIESER AUSLEGUNG GINGEN KEINE ... BEDEKEN UND ANREGUNGEN FRISTGEBRECHT EIN, OBER DIE DER ORTSGEMEINDERAT IN DER SITZUNG AM ..... BEBERUOGEN HAT.
6. DAS BESCHLUSSENDE ERGEBNIS WURDE GEMÄSS § 2 a (6) SATZ 4 BBAUG, I. D. P. V. 18.08.76 DENEMIGEN, DIE BEDEKEN UND ANREGUNGEN MITGETEILT HABEN, BEKANNTMACHUNG SCHRIBEN VOM .....
7. DER SATZUNGSBESCHLUS GEMÄSS § 10 BBAUG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ERFOLGTE DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT AM 11.02.82.  
DER ORTSGERMEISTER: **I. Fertigung** **Genehmigt**  
mit Verf. vom 27.10.1982  
§ 60-13-4a-Niederrohr  
Kreistour  
§ 27.10.1982  
Verwaltung  
Oberaurat  
VERWALTUNG
8. GENEHMIGUNGSVERMERK:  
9. DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG WURDE AM 15.11.82 BEKANNTMACHT.  
MIT WIRKSAMERDEN DER BEKANNTMACHUNG AM 15.11.82 WIRD DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG BEREITGEHALTEN (§ 12 BBAUG.)  
AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 c (1) Satz 7 und 2 (2) BBAUG. (FRISTGEMASSE GELTENAMACHUNG ETWALGER ANSPRÖHE) UND § 155 a BBAUG. (VERLETTUNG VON VERFAHREN- UND FORMVORSCHRIFTEN) WURDE HINWIEWESEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 15.11.82 RECHTSVERBÄNDLICH.  
(TAG DER BEKANNTMACHUNG).  
DER ORTSGERMEISTER: **Genehmigt**  
(GLENSTÄTTER)
10. GENEHMIGUNGSVERMERK:  
PLANUNG UND AUFSTELLUNG:  
RAMSTEIN-MISENBACH, DEN  
- BAUTEILUNG DER VERBANDSGEMEINDE  
RAMSTEIN-MISENBACH -  
**Wingert**  
(WINGERT)  
ARCHITKT